

**TRIBUNALE DI ENNA**

**(Sezione Esecuzioni Immobiliari)**

Il.mo sig. GI **Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Evelia Tricani**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**N. 43/2011+89/2014 R. G. ES.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Troina, li 15/05/2015

**IL C.T.U.**

**Dott. Ing. Paolo Zingale**

*Paolo Zingale*  
DOCT ING  
PAOLO  
ZINGALE  
Sez A  
N A5557  
ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. DI CATANIA

**Zingale**  
Studio di Ingegneria e Architettura

TRIBUNALE DI ENNA  
Depositato in Cancelleria

Oggi 25.5.15  
*[Signature]*



## TRIBUNALE DI ENNA

## (Sezione Esecuzione Immobiliare)

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Evelia Tricani

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Proc. Esec. Imm. n. 43/2011+89/2014 R.G.ES.

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Paolo Zingale, con studio in Troina alla Via Barbaro n.12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.A5557, all'udienza del 18/02/2015 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Evelia Tricani, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.43/2011+89/2014 R. G. ES., ricevendo il mandato che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) *accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se nel caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione*



urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

- h)** accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandole anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n.192 e succ. modifiche ed integrazioni;
- i)** accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j)** evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivo o bosco etc.) e la località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superfici, destinazione d'uso, numeri di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- k)** determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, del costo dell'eventuale sanatoria;
- l)** indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m)** alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto



- per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) accerti, nei casi si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali di rito hanno avuto inizio con le ricerche effettuate in data 18/02/2015 presso l'Agenzia del Territorio di Enna, per richiedere le copie delle planimetrie e delle visure catastali (vedi *All.2, All.3 ed All.4*).

In data 23/02/2015 e 25/02/2015 il sottoscritto, ha richiesto rispettivamente agli Uffici Tecnici dei Comuni di Barrafranca e Piazza Armerina, il rilascio del certificato di destinazione urbanistica e copia della documentazione tecnica relativa agli immobili costituenti il compendio immobiliare oggetto della presente relazione (vedi *All.5, All.6, All.7 ed All.8*).

In data 2/04/2015 e 8/04/2015, sono stati effettuati due sopralluoghi presso gli immobili ubicati nei comuni di Barrafranca e Piazza Armerina. Nel corso dei suddetti sopralluoghi, il sottoscritto CTU con l'ausilio delle planimetrie catastali e della documentazione allegata agli atti, ha provveduto ad individuare gli immobili costituenti il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, i quali consistono in un fabbricato destinato a laboratorio artigianale e un fabbricato destinato a magazzino entrambi con esteso terreno, ubicati nel Comune di Barrafranca in c.da



Zotta-Sitica (oggi Viale della Pace n.83-85) ed un fabbricato destinato ad abitazione di tipo economica con esteso terreno, ubicato in territorio del Comune di Piazza Armerina in c.da Friddani.

In sede di sopralluogo si è provveduto altresì ad effettuare un rilievo metrico e fotografico dei suddetti immobili (vedi *All.1, All.9 ed All.10*).

In data 08/04/2015 il sottoscritto si è recato presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Barrafranca e Piazza Armerina allo scopo di effettuare delle ricerche utili al fine di verificare la regolarità urbanistica edilizia dei fabbricati oggetto di stima.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

**3.1 "a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti".**

Dall'esame della documentazione allegata agli atti nonché dalle informazioni desumibili dalle visure catastali e dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto, risultano essere oggetto di pignoramento i seguenti immobili:

#### PIGNORAMENTO DEL 07/06/2011 OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 43/2011

- 1) *Fabbricato destinato a laboratorio artigianale, sito in Barrafranca, C.da Zotta-Sitica, distinto al N.C.F. del medesimo Comune al Foglio n.16, particella n.631, sub 2, piano terra, categoria C/3, classe 2, consistenza 130 mq, rendita €362,55, relativamente alla QUOTA di 1/2 di proprietà del DEBITORE ESECUTATO 1;*
- 2) *Fabbricato destinato a magazzino sito in Barrafranca, C.da Zotta-Sitica, distinto al N.C.F. del medesimo Comune al Foglio n.16, particella n.718, piano terra, categoria C/2, classe 2, consistenza 64 mq, rendita €138,82, relativamente alla QUOTA di 1/2 di proprietà del DEBITORE ESECUTATO 1;*
- 3) *Terreno sito in Barrafranca, C.da Zotta-Sitica, distinto al N.C.T. del medesimo Comune al Foglio n.16, particella n.717, are 7.92, qualità seminativo, classe 2, R.D. € 4,70, R.A. € 1,02, relativamente alla QUOTA di 1/2 di proprietà del DEBITORE ESECUTATO 1;*



- 4) *Terreno sito in Barrafranca, C.da Zotta-Sitica, distinto al N.C.T. del medesimo Comune al Foglio n.16, particella n.1, are 4.85, qualità seminativo, classe 1, R.D. € 4,01, R.A. € 0,75, per l'intero della PIENA PROPRIETA', in regime di comunione legale di beni, del DEBITORE ESECUTATO 1;*
- 5) *Fabbricato destinato a civile abitazione, sito in Piazza Armerina, C.da Friddani, distinto al N.C.F. del medesimo Comune al Foglio n.77, particella n.638, piano terra e primo, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 244,80, per l'intero della PIENA PROPRIETA' del DEBITORE ESECUTATO 1;*
- 6) *Terreno sito in Piazza Armerina, C.da Friddani, distinto al N.C.T. del medesimo Comune al Foglio n.77, particella n.639, are 32.14, qualità seminativo, classe 2, R.D. € 16,60, R.A. € 3,32, per l'intero della PIENA PROPRIETA' del DEBITORE ESECUTATO 1;*
- 7) *Terreno sito in Piazza Armerina, C.da Friddani, distinto al N.C.T. del medesimo Comune al Foglio n.77, particella n.640, are 2.60, di cui are 2.28, qualità uliveto, classe 3, R.D. € 0,53, R.A. € 0,35 ed are 0.32, qualità seminativo, classe 2, R.D. € 0,17, R.A. € 0,03, per l'intero della PIENA PROPRIETA' del DEBITORE ESECUTATO 1.*

PIGNORAMENTO DEL 07/08/2014 OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 89/2014

- 1) *Fabbricato destinato a laboratorio artigianale, sito in Barrafranca, C.da Zotta-Sitica, distinto al N.C.F. del medesimo Comune al Foglio n.16, particella n.631 sub 2, piano terra, categoria C/3, classe 2, consistenza 130 mq, rendita €362,55, relativamente alla QUOTA di 1/2 di proprietà del DEBITORE ESECUTATO 2;*
- 2) *Fabbricato destinato a magazzino, sito in Barrafranca, C.da Zotta-Sitica, distinto al N.C.F. del medesimo Comune al Foglio n.16, particella n.718, piano terra, categoria C/2, classe 2, consistenza 64 mq, rendita €138,82, relativamente alla QUOTA di 1/2 di proprietà del DEBITORE ESECUTATO 2;*
- 3) *Terreno sito in Barrafranca, C.da Zotta-Sitica, distinto al N.C.T. del medesimo Comune al Foglio n.16, particella n.717, are 7.92, qualità seminativo, classe 2, R.D. € 4,70, R.A. € 1,02, relativamente alla QUOTA di 1/2 di proprietà del DEBITORE ESECUTATO 2.*

In virtù della riunione delle suddette due procedure, gli immobili di cui ai precedenti



punti 1) 2) e 3), risultano essere oggetto di pignoramento per l'intera proprietà, costituita dalle quote di 1/2 ciascuno appartenenti ai DEBITORI ESECUTATI 1 e 2. Per cui in definitiva, risultano oggetto di pignoramento i seguenti immobili:

- 1) *Fabbricato destinato a laboratorio artigianale, sito in Barrafranca, C.da Zotta-Sitica, distinto al N.C.F. del medesimo Comune al Foglio n.16, particella n.631 sub 2, piano terra, categoria C/3, classe 2, consistenza 130 mq, rendita €362,55, per l'intero della PIENA PROPRIETA' in ragione della QUOTA di 1/2 ciascuno appartenente al DEBITORE ESECUTATO 1 ed al DEBITORE ESECUTATO 2;*
- 2) *Fabbricato destinato a magazzino, sito in Barrafranca, C.da Zotta-Sitica, distinto al N.C.F. del medesimo Comune al Foglio n.16, particella n.718, piano terra, categoria C/2, classe 2, consistenza 64 mq, , rendita €138,82, per l'intero della PIENA PROPRIETA' in ragione della QUOTA di 1/2 ciascuno appartenente al DEBITORE ESECUTATO 1 ed al DEBITORE ESECUTATO 2;*
- 3) *Terreno sito in Barrafranca, C.da Zotta-Sitica, distinto al N.C.T. del medesimo Comune al Foglio n.16, particella n.717, are 7.92, qualità seminativo, classe 2, R.D. € 4,70, R.A. € 1,02, per l'intero della PIENA PROPRIETA' in ragione della QUOTA di 1/2 ciascuno appartenente al DEBITORE ESECUTATO 1 ed al DEBITORE ESECUTATO 2;*
- 4) *Terreno sito in Barrafranca, C.da Zotta-Sitica, distinto al N.C.T. del medesimo Comune al Foglio n.16, particella n.1, are 4.85, qualità seminativo, classe 1, R.D. € 4,01, R.A. € 0,75, per l'intero della PIENA PROPRIETA' in regime di comunione legale di beni, del DEBITORE ESECUTATO 1;*
- 5) *Fabbricato destinato a civile abitazione, sito in Piazza Armerina, C.da Friddani, distinto al N.C.F. del medesimo Comune al Foglio n.77, particella n.638, piano terra e primo, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 244,80, per l'intero della PIENA PROPRIETA' del DEBITORE ESECUTATO 1;*
- 6) *Terreno sito in Piazza Armerina, C.da Friddani, distinto al N.C.T. del medesimo Comune al Foglio n.77, particella n.639, are 32.14, qualità seminativo, classe 2, R.D. € 16,60, R.A. € 3,32, per l'intero della PIENA PROPRIETA' del DEBITORE ESECUTATO 1;*



7) *Terreno sito in Piazza Armerina, C.da Friddani, distinto al N.C.T. del medesimo Comune al Foglio n.77, particella n.640, are 2.60, di cui are 2.28, qualità uliveto, classe 3, R.D. € 0,53, R.A. € 0,35 ed are 0.32, qualità seminativo, classe 2, R.D. € 0,17, R.A. € 0,03, per l'intero della PIENA PROPRIETA' del DEBITORE ESECUTATO 1;*

**3.2 "b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti."**

Come attestante nelle certificazioni notarili del 30/01/2012 e del 1/12/2014, redatte rispettivamente dal Notaio Giuseppe Mauro con studio in Ragusa e Notaio Alberto Maida con studio in Troina, allegate agli atti, per gli immobili oggetto di pignoramento descritti in precedenza, si hanno le seguenti risultanze:

- Gli immobili **1), 2) e 3)**, risultano essere di proprietà dei del DEBITORE ESECUTATO 1 e del DEBITORE ESECUTATO 2 per la QUOTA di 1/2 ciascuno;
- L'immobile **4)**, risulta appartenere per l'intero della PIENA PROPRIETA' in regime di comunione legale di beni, al DEBITORE ESECUTATO 1;
- Gli immobili **5), 6) e 7)**, risultano appartenere per l'intero della PIENA PROPRIETA' al DEBITORE ESECUTATO 1.

**3.3 "c) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento"**

Dalla certificazione notarile allegata agli atti, si risulta che:

- 1) *Fabbricato destinato a laboratorio artigianale, sito in Barrafranca, C.da Zotta-Sitica, in catasto al Foglio n.16, particella n.631 sub 2;*
- 2) *Fabbricato destinato a magazzino, sito in Barrafranca, C.da Zotta-Sitica, in catasto al Foglio n.16, particella n.718;*
- 3) *Terreno sito in Barrafranca, C.da Zotta-Sitica, in catasto al Foglio n.16, particella n.717.*

Detti immobili risultano sono pervenuti in ragione della quota di 1/2 al DEBITORE ESECUTATO 1, in virtù della successione (den. n.1635 vol.9990 U.R. Enna) in



morte di [REDACTED]  
trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Enna in data 11/03/2011 ai nn.2148/1718.  
Gli stessi immobili sono pervenuti in ragione della quota di 1/2 al DEBITORE  
ESECUTATO 2 e della quota 1/2 a [REDACTED] in virtù dell'atto di vendita del  
31/08/1981, a rogito notaio Giovanni Brucia, trascritto presso la Conservatoria dei  
RR.II. di Enna in data 15/09/1981 ai nn.7469/6989, da potere di [REDACTED]  
[REDACTED] e successivo atto di divisione del  
5/06/1997, a rogito notaio Salvatore Romano, trascritto presso la Conservatoria dei  
RR.II. di Enna in data 4/07/1997 ai nn.5596/5111 e atto di rettifica del 4/04/2006, a  
rogito notaio Salvatore Romano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna in  
data 5/05/2006 ai nn.5443/3856.

**4) Terreno sito in Barrafranca, C.da Zotta-Sitica, in catasto al Foglio n.16,  
particella n.1.**

Detto immobili risulta appartenere, per l'intero della piena proprietà, in regime di  
comunione legale dei beni, al DEBIOTRE ESECUTATO 1, in virtù dell'atto di  
compera del 29/03/2010, a rogito del notaio Alberto Maida, trascritto presso  
l'agenzia del territorio di Enna in data 8/04/2010 ai nn.3371/2583, da potere di  
[REDACTED]

Al dante causa, Gentile Angelo, detto immobile, per l'intero della piena proprietà,  
era pervenuto in virtù dell'atto di compera del 7/09/1963, a rogito notaio Luigi  
Romano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 4/12/1963 ai  
nn.17240/15656.

**5) Fabbricato destinato a civile abitazione, sito in Piazza Armerina, C.da  
Friddani, in catasto al Foglio n.77, particella n.638;**

**6) Terreno sito in Piazza Armerina, C.da Friddani, in catasto al Foglio n.77,  
particella n.639;**

**7) Terreno sito in Piazza Armerina, C.da Friddani, in catasto al Foglio n.77,  
particella n.640;**

Detti immobili risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, al  
DEBITORE ESECUTATO 1, in virtù della successione (den. n.1635 vol.9990 U.R.  
Enna) in morte di Sottile Giovanni, nato a Barrafranca il 17/01/1951 e deceduto il  
27/12/2009, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna in data 11/03/2011 ai  
nn.2184/1718.

Al dante causa, [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà,



erano pervenuti in virtù dell'atto di donazione del 25/08/1987, a rogito notaio Giovanni Brucia, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 11/09/1987 ai nn.6665/5943, da potere di Patti Stella, nata a Barrafranca il 8/05/1925.

**3.4 “d) precisi, se nel caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.”**

La documentazione prodotta è completa ed attinente al fine di procedere allo specifico accertamento.

**3.5 “e) accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.”**

Gli immobili risultano regolarmente censiti in catasto. In sede di sopralluogo si è avuto modo di verificare, per quanto riguarda il fabbricato destinato a civile abitazione sito in Piazza Armerina, C.da Friddani, in catasto al foglio n.77, particella n.638, la perfetta rispondenza dello stato di fatto attuale alle planimetrie catastali.

Per i fabbricati ubicati in Barrafranca, c.da Zotta-Sitica, in catasto al foglio n.16, particelle n.631 sub 2 e n.718, rispettivamente destinati a laboratorio artigianale e magazzino, sono state invece rilevate delle difformità rispetto alle planimetrie catastali. Nello specifico allo stato attuale i due fabbricati risultano accorpati in un unico corpo di fabbrica, attraverso la realizzazione, nello spazio esterno preesistente tra i due fabbricati stessi, di una struttura abusiva in profilati di acciaio e pannellature in lamiera (vedi **All.10**, schede fotografiche n.2 e n.3).

Dette modifiche sono riportate nelle planimetrie dello stato di fatto redatte dal sottoscritto ed allegate alla presente (vedi **All.9**).

**3.6 “f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.”**

Come attestante nella certificazione notarile del 30/01/2012, redatta dal Notaio



Giuseppe Mauro con studio in Ragusa, allegata agli atti, risultano le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Enna in data 18/4/2011 ai nn. 3284/466, per un importo di euro 26.000,00 (sorte capitale di euro 19.091,52) a favore di [REDACTED] contro il DEBITORE ESECUTATO 1, gravante su tutti gli immobili descritti nel precedente paragrafo 3.1;
- ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Enna, in data 30/09/2011 ai nn.8232/897, per un importo di euro 22.708,14 (sorte capitale di euro 11.354,14) a favore della BCC San Michele soc. cop., con sede in Caltanissetta, c.f. 00041190851, contro il DEBITORE ESECUTATO 1, gravante su tutti gli immobili descritti nel precedente paragrafo 3.1;
- verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna in data 29/11/2011 ai nn.10136/8341, a favore della [REDACTED], contro il DEBITORE ESECUTATO 1, gravante su tutti gli immobili descritti nel precedente paragrafo 3.1.

Come attestante nella certificazione notarile del 1/12/2014, redatta dal Notaio Alberto Maida con studio in Troina, allegata agli atti, risultano le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Enna del 9/08/2011, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Enna in data 30/09/2011 ai nn.8232/897, per un importo di euro 22.708,14 (sorte capitale di euro 11.354,14) a favore della BCC San Michele soc. cop., con sede in Caltanissetta, c.f. 00041190851, contro il DEBITORE ESECUTATO 2, gravante sugli immobili 1), 2) e 3) descritti nel precedente paragrafo 3.1;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Enna del 31/08/2011, iscritta presso l'Agenzia del territorio di Enna in data 27/01/2012 ai nn.1168/43, a favore della Banca di Credito Cooperativo "San Michele" di Caltanissetta e Pietraperzia con sede in Caltanissetta, contro il DEBITORE ESECUTATO 2, Capitale Euro 12.603,12, Totale Euro 25.200,00, gravante sugli immobili 1), 2) e 3) descritti nel precedente paragrafo 3.1;
- verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Enna il 07/08/2014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna in data 17/09/2014 ai nn.6496/5438, a favore della Banca di Credito Cooperativo "San Michele" di



Caltanissetta e Pietraperzia con sede in Caltanissetta, contro il DEBITORE ESECUTATO 2, gravante sugli immobili 1), 2) e 3) descritti nel precedente paragrafo 3.1.

**3.7 “g) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.”**

Le particelle di terreno ubicate in Barrafranca, c.da Zotta-Sitica, in catasto al foglio n.16 mappali n.1 e n.717, risultano appartenere alla Zona Agricola “E”, del vigente strumento urbanistico del Comune di Barrafranca, come documentato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 02/03/2015, dall’Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca (vedi *All.5*).

Le particelle di terreno ubicate in Piazza Armerina, c.da Friddani, in catasto al foglio n.77 mappali n.638, n.639 e n.640, risultano appartenere alla Zona Agricola “E”, del vigente strumento urbanistico del Comune di Piazza Armerina, come documentato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 09/03/2015, dall’Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina (vedi *All.5*).

**3.8 “h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandole anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell’involucro e globale dell’edificio o dell’unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n.192 e succ. modifiche ed integrazioni”.**

Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto presso gli Uffici Tecnici del Comune di Barrafranca e Piazza Armerina, è stato possibile verificare che per quanto riguarda i fabbricati oggetto di pignoramento, la situazione urbanistica è la seguente:

- **Fabbricato destinato a laboratorio artigianale, sito in Barrafranca c.da**



**Zotta-Sitica, in catasto al foglio n.16, particella n.631 sub 2, è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n.122/85 del 06/11/1985, pratica n.150/85** relativa alla costruzione di un capannone agricolo da adibire alla lavorazione e conservazione di sementi agricoli e della successiva **autorizzazione edilizia in sanatoria n.4 del 10/12/1996, pratica n.464/95**, relativa al cambio di destinazione d'uso (vedi All.6);

- **Fabbricato destinato a magazzino, sito in Barrafranca c.da Zotta-Sitica, in catasto al foglio n.16, particella n.718, è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n.35/1997 del 07/03/1997, pratica n.453/1995** relativa alla costruzione di un magazzino artigianale (vedi All.7).

Come detto in precedenza, allo stato attuale i due fabbricati risultano accorpati in un unico corpo di fabbrica, attraverso la realizzazione nello spazio esterno preesistente tra i due fabbricati, di un struttura in profilati di acciaio e pannellature in lamiera (vedi All.10, scheda fotografica n.2 e n.3).

Tale struttura comporta una modifica della sagoma e della volumetria degli edifici e risulta essere di tipo stabile e pertanto costituisce un'opera abusiva.

Dalle indagini effettuate presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca, è emerso che tale abuso non è suscettibile di sanatoria, in quanto non è possibile richiedere un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 ed art.13 della L. n.47/85, perché non conforme allo strumento urbanistico.

In virtù di ciò, considerato che la demolizione della suddetta struttura abusiva, può avvenire senza pregiudizio delle parti eseguite in conformità, si è eseguita la stima dei costi da sostenere per la demolizione e ripristino dello stato dei luoghi alla situazione pregressa e regolare.

Detti costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi sono stati quantificati attraverso un computo metrico estimativo, redatto utilizzando i prezzi riportati nel Prezzario Regionale della Regione Sicilia anno 2013 e per alcune categorie di lavori non contemplati nello stesso, sono stati formulati dei nuovi prezzi ottenuti dall'analisi dei prezzi medi di mercato (vedi All.11).

I suddetti costi ammontano complessivamente ad € 10.000,00 e verranno detratti ai valori di mercato dei fabbricati destinati a laboratorio artigianale e magazzino.

- **Fabbricato destinato a civile abitazione, sito in Piazza Armerina, C.da Friddani, in catasto al Foglio n.77, particella n.638, è stato realizzato in assenza di concessione edilizia.**



A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina, risulta che è stata presentata domanda di sanatoria (prat. n.392 del 27/02/1995) ai sensi della L. n.724/94, al fine di ottenere la concessione edilizia in sanatoria per tutto il fabbricato.

Dall'attestazione rilasciata dall'Ufficio Condono Edilizio in data 04/05/2015 (vedi **All.8**), risulta che per il completamento istruttorio della pratica ed il conseguente rilascio della concessione edilizia in sanatoria, dovranno essere eseguiti i seguenti adempimenti:

1. N. tre copie planimetria catastale aggiornata in scala;
2. Conguaglio oblazione comprensivo di interessi legali ad oggi pari a € 6.439,85;
3. Conguaglio oneri concessori comprensivo di interessi legali ad oggi pari a € 1.472,10
4. Copia mappa catastale;
5. N. tre copie perizia giurata con descrizione delle opere e dichiarazione sullo stato dei lavori;
6. Copia titolo di proprietà;
7. Idoneità statica deposito Genio Civile di Enna;
8. Dichiarazione approvvigionamento idrico e scarico fognario.

Per cui dovrà essere pagata la somma pari ad € 7.911,95 per oblazioni ed oneri concessori, oltre le spese tecniche per la redazione della suddetta documentazione, che vengono stimate in € 2.500,00, per un totale complessivo pari a circa € 10.500,00. Tale costo verrà detratto al valore di mercato del suddetto fabbricato.

Detto fabbricato ad uso abitativo, risulta sprovvisto della certificazione energetica, pertanto il sottoscritto in qualità di soggetto abilitato alla certificazione energetica nella Regione Sicilia, ha provveduto in conformità al decreto legislativo del 19 agosto 2005 n.192, come modificato dalla legge del 3 agosto 2013 n.90 di conversione del decreto legge 4 giugno 2013 n.63, alla redazione del relativo attestato di prestazione energetica (A.P.E.) ed all'invio dello stesso al Catasto Energetico della Regione Sicilia (vedi **All.12**).

Dai calcoli eseguiti, per i quali si rimanda in dettaglio alla relazione tecnica allegata alla presente (vedi **All.13**), per il suddetto immobile risulta un indice di prestazione energetica globale **EPgl = 461,52 kWh/mq anno** e la relativa **CLASSE ENERGETICA "G"**.



3.9 “ i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la congruità, l’eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l’eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.*”

In sede di sopralluogo si è avuto modo di verificare che gli immobili oggetto di pignoramento, risultano occupati dai DEBITORI ESECUTATI 1 e 2.

3.10 “j) *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivo o bosco etc.) e la località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l’immediata percezione di un interesse all’acquisto (es. superfici, destinazione d’uso, numeri di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)*”

#### **IMMOBILI SITI IN BARRAFRANCA C.DA ZOTTA SITICA:**

- 1) **Fabbricato destinato a laboratorio artigianale in catasto al foglio n.16, particella n.631 sub 2;**
- 2) **Fabbricato destinato a magazzino, in catasto al foglio n.16, particella n.718;**
- 3) **Terreno in catasto al Foglio n.16, particella n.717;**
- 4) **Terreno in catasto al foglio n.16, particella n.1.**

Detti immobili risultano essere un fabbricato destinato a laboratorio artigianale, attualmente utilizzato come falegnameria ed un fabbricato adiacente destinato a magazzino, con terreno circostante. Sono ubicati in prossimità della zona d’ingresso al centro abitato e sono raggiungibili dal bivio tra la S.S.191 e la S.P.42, percorrendo un tratto di circa 1 km della S.P.42 (vedi **Al.10**, scheda fotografica n.1).

L’ingresso agli stessi avviene da un cancello in ferro, attraversando il quale si giunge ad un piazzale esterno in calcestruzzo, che costituisce un’area cortilizia di pertinenza dei suddetti fabbricati. Detta area, di superficie pari a 792 mq, è individuata con la particella n.717 (vedi **Al.10**, scheda fotografica n.2).

A confine con la suddetta particella n.717 vi è una striscia di terreno incolto di superficie pari a 485 mq, individuato con il mappale n.1.

L’intera area in cui ricadono i suddetti immobili, presenta un recinzione lungo i



confini realizzata in parte con muretti in cls e ringhiere in ferro ed in parte con paletti in ferro e rete metallica.

**Il fabbricato destinato a laboratorio artigianale**, si compone di un piano terra utilizzato come falegnameria ed un piano sottotetto utilizzato come locale di sgombero. La struttura portante è in c.a. con tamponature in blocchi di tufo. La copertura è in legno con manto in tegole.

Il piano terra, di superficie netta calpestabile pari a circa 130 mq, è suddiviso in due ampi locali destinati a laboratorio, un ufficio, un deposito, un ripostiglio ed un piccolo bagno. Le pareti interne sono rifinite con intonaco grezzo ed i locali sono pavimentati con piastrelle in cemento. Il piano terra è dotato di impianto elettrico ed idrico. Il piano sottotetto è utilizzato come locale di sgombero, si presenta al rustico ed è sprovvisto di qualsiasi dotazione impiantistica.

Considerato l'uso al quale il fabbricato è destinato, si ritiene che le sue condizioni d'uso siano mediocri, lo stesso necessita di interventi di manutenzione (*vedi All.10, schede fotografiche n.4 e n.5*).

**Il fabbricato destinato a magazzino**, consiste in un locale al piano terra, di superficie pari a 64,00 mq. La struttura portante è in cemento armato con tamponature in laterizio. La copertura è in legno con manto in pannelli di lamiera coibentati. Internamente è al rustico ed è dotato di impianto elettrico. Le sue condizioni d'uso sono mediocri, lo stesso necessita di interventi di manutenzione (*vedi All.10, scheda fotografica n.6*).

#### **IMMOBILI SITI IN PIAZZA ARMERINA C.DA FRIDDANI:**

**5) Fabbricato destinato a civile abitazione, in catasto al Foglio n.77, particella n.638;**

**6) Terreno in catasto al Foglio n.77, particella n.639;**

**7) Terreno in catasto al Foglio n.77, particella n.640.**

Detti immobili risultano essere un fabbricato destinato a civile abitazione, con esteso terreno di superficie pari a 3.474 mq e con un'area cortilizia costituita da un piazzale in calcestruzzo di superficie pari a 619 mq. Sono ubicati in territorio appartenente al comune di Piazza Armerina, dal quale distano circa 20 Km, ma sono più vicini al Comune di Barrafranca, da quest'ultimo infatti distano circa 3,00 km. Sono raggiungibili dal bivio tra la S.P.42 e la S.P.49, percorrendo un tratto di circa 1,6 km della S.P.49 ed un tratto di circa 600 m di strada interpodereale che conduce fino al



cancello d'ingresso (vedi **All.10**, schede fotografiche n.7, n.8, n.9 e n.10).

**Il fabbricato destinato a civile abitazione** si compone di un piano terra di superficie netta calpestabile pari a circa 80,00 mq ed un vano al primo piano di superficie netta calpestabile pari a 28,00 mq. La struttura portante è in cemento armato con tamponature in mattoni di tufo. La copertura è a falde con manto in tegole. Esternamente presenta solo alcune pareti intonacate altre sono invece con i blocchi di tufo a vista.

Il piano terra, al quale si accede dal portico sull'angolo nord-est, si compone di un corridoio, tre camere, una cucina-soggiorno, due ripostigli ed un bagno. Inoltre sul lato ovest vi è un ampio portico di 46,80 mq, comunicante con la cucina-soggiorno. Tutti gli ambienti del piano terra risultano ben rifiniti, sono pavimentati con piastrelle in monocottura di buona qualità, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con sportelli ciechi.

Il vano al primo piano, al quale si accede dalla cucina soggiorno attraverso una scala a chiocciola in acciaio, è al rustico, è privo di infissi esterni e non è dotato di impianti.

Il piano terra è dotato di impianto elettrico ed idrico, non vi è invece alcun impianto di riscaldamento. Il fabbricato si presenta nel complesso in buono stato d'uso e conservazione, lo stesso necessita di lavori di completamento e rifinitura del vano al piano primo, al fine di rendere quest'ultimo abitabile (vedi **All.10**, schede fotografiche n.11, n.12, n.13 e n.14).

**3.11 "K) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, del costo dell'eventuale sanatoria."**

Nella ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, si è ritenuto adottare il criterio di stima **sintetico comparativo**, vale a dire per confronto con i prezzi di mercato di immobili situati nella stessa zona, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari.

Le suddette quotazioni sono state rilevate attraverso le indagini di mercato effettuate, nonché dalle informazioni acquisite presso gli operatori del settore immobiliare del luogo.

La consistenza dei singoli fabbricati, cioè la loro superficie lorda vendibile o



superfici commerciale, verrà di seguito determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione comunemente utilizzati in ambito peritale, secondo quanto indicato nell'allegato C del D.P.R. 138/98.

**1) Fabbricato destinato a laboratorio artigianale in catasto al foglio n.16, particella n.631 sub 2**

**Tabella 1. Determinazione della superficie lorda vendibile**

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. di ponderazione	Superficie lorda vendibile (mq)
locale principale - piano terra	145,00	1,00	145,00
locale accessorio a servizio indiretto di quello principale – piano sottotetto	145,00	0,25	36,25
<b>TOTALE (mq)</b>			<b>181,25</b>

Sulla scorta dei valori di mercato rilevati per questa tipologia, tenuto conto del mediocre stato di conservazione dell'immobile, si ritiene di adottare un valore di mercato unitario pari a 450,00 €/mq, per cui si ha:

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{Valore di Mercato Unitario} \times \text{Superficie Lorda Vendibile} = 450,00 \text{ €/mq} \times 181,25 \text{ mq} = \text{€ } 81.562,50 = \text{€ } 81.500,00$$

Al valore così calcolato si detrae il 50% dei costi di demolizione delle opere abusive per il ripristino dello stato dei luoghi, stimati complessivamente in € 10.000 per cui si ottiene:

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{€ } 81.500 - \text{€ } 5.000 = \text{€ } 76.500,00$$

**2) Fabbricato destinato a magazzino, foglio n.16, particella n.718**

**Tabella 2. Determinazione della superficie lorda vendibile**

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. di ponderazione	Superficie lorda vendibile (mq)
locale principale -	74,00	1,00	74,00
<b>TOTALE (mq)</b>			<b>74,00</b>

Sulla scorta dei valori di mercato rilevati per questa tipologia, tenuto conto del mediocre stato di conservazione dell'immobile, si ritiene di adottare un valore di mercato unitario pari a 450,00 €/mq, per cui si ha:



$$\text{Valore dell'immobile} = \text{Valore di Mercato Unitario} \times \text{Superficie Lorda Vendibile} = 450,00 \text{ €/mq} \times 74,00 \text{ mq} = \text{€ 33.300,00}$$

Al valore così calcolato si detrae il 50% dei costi di demolizione delle opere abusive per il ripristino dello stato dei luoghi, stimati complessivamente in € 10.000 per cui si ottiene:

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{€ 33.300} - \text{€ 5.000} = \text{€ 28.300,00}$$

**3) Terreno in catasto al Foglio n.16, particella n.717.**

Detta particella, catastalmente classificata come seminativo, corrisponde con l'area cortilizia esterna di pertinenza dei suddetti fabbricati, di superficie pari a 792 mq. Tenuto conto che l'intera superficie consiste in un piazzale in calcestruzzo e che in detta area sono presenti altresì altre opere quali muretti in calcestruzzo ed inferriate, si ritiene adottare per la stima un valore di mercato unitario pari a 50,00 €/mq, per cui si ha:

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{Valore di Mercato Unitario} \times \text{Superficie Lorda Vendibile} = 50,00 \text{ €/mq} \times 792,00 \text{ mq} = \text{€ 39.600,00}$$

**4) Terreno sito in Barrafranca, C.da Zotta-Sitica, in catasto al foglio n.16, particella n.1**

Detta particella consiste in una striscia di terreno, che confina la suddetta particella n.717, di larghezza media pari a 5,00 m e di superficie pari a 485 mq. Si ritiene di adottare per la stima della stessa un valore di mercato unitario pari a 5,00 €/mq, per cui si ha:

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{Valore di Mercato Unitario} \times \text{Superficie Lorda Vendibile} = 5,00 \text{ €/mq} \times 485,00 \text{ mq} = \text{€ 2.425,00} = \text{€ 2.400,00}$$



**5) Fabbricato destinato a civile abitazione, sito in Piazza Armerina, C.da Friddani, in catasto al Foglio n.77, particella n.638**

**Tabella 3. Determinazione della superficie lorda vendibile**

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. di ponderazione	Superficie lorda vendibile (mq)
piano terra – vani principali e vani accessori a servizio diretto	99,00	1,00	99,00
piano primo – vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali	35,50	0,50	17,75
Portici (superficie totale 55,50 mq)	25,00	0,30	7,50
	30,50	0,10	3,05
area cortilizia esterna	619,00	0,10	61,90
<b>TOTALE (mq)</b>			<b>189,20</b>

Sulla scorta dei valori di mercato rilevati per questa tipologia, tenuto conto del buono stato di conservazione dell'immobile, si ritiene di adottare un valore di mercato unitario pari a 600,00 €/mq, per cui si ha:

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{Valore di Mercato Unitario} \times \text{Superficie Lorda Vendibile} = 600,00 \text{ €/mq} \times 189,20 \text{ mq} = \text{€ 113.520,00} = \text{€ 113.500,00}$$

Al valore così calcolato, si detrae il costo per la regolarizzazione del fabbricato ovvero per il completamento istruttorio della pratica di sanatoria ed il conseguente ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria, stimato in € 10.500,00.

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{€ 113.500,00} - \text{€ 10.500,00} = \text{€ 103.000,00}$$

**6) Terreno sito in Piazza Armerina, C.da Friddani, in catasto al Foglio n.77, particella n.639.**

Sulla scorta dei valori di mercato rilevati per questa tipologia, si ritiene di adottare un valore di mercato unitario pari a 2,50 €/mq, per cui si ha:

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{Valore di Mercato Unitario} \times \text{Superficie Lorda Vendibile} = 2,50 \text{ €/mq} \times 3.214 \text{ mq} = \text{€ 8.035,00} = \text{€ 8.000,00}$$



**7) Terreno sito in Piazza Armerina, C.da Friddani, in catasto al Foglio n.77, particella n.640.**

Sulla scorta dei valori di mercato rilevati per questa tipologia, si ritiene di adottare un valore di mercato unitario pari a 2,50 €/mq, per cui si ha:

$$\begin{aligned}\text{Valore dell'immobile} &= \text{Valore di Mercato Unitario} \times \text{Superficie Lorda Vendibile} = \\ &2,50 \text{ €/mq} \times 260 \text{ mq} = \text{€ 650,00}\end{aligned}$$

**3.12 “1) indichi l’opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell’immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.”**

Lo scrivente propone la vendita in due lotti così costituiti:

**LOTTO N.1 - VALORE = € 146.800,00**, costituito dai seguenti immobili:

- *Fabbricato destinato a laboratorio artigianale, sito in Barrafranca, C.da Zotta-Sitica, distinto al N.C.F. del medesimo Comune al Foglio n.16, particella n.631 sub 2, piano terra, categoria C/3, classe 2, consistenza 130 mq, rendita €362,55,*
- *Fabbricato destinato a magazzino, sito in Barrafranca, C.da Zotta-Sitica, distinto al N.C.F. del medesimo Comune al Foglio n.16, particella n.718, piano terra, categoria C/2, classe 2, consistenza 64 mq, , rendita €138,82;*
- *Terreno sito in Barrafranca, C.da Zotta-Sitica, distinto al N.C.T. del medesimo Comune al Foglio n.16, particella n.717, are 7.92, qualità seminativo, classe 2, R.D. € 4,70, R.A. € 1,02;*
- *Terreno sito in Barrafranca, C.da Zotta-Sitica, distinto al N.C.T. del medesimo Comune al Foglio n.16, particella n.1, are 4.85, qualità seminativo, classe 1, R.D. € 4,01, R.A. € 0,75.*

**LOTTO N.2 - VALORE = € 111.650,00**, costituito dai seguenti immobili:

- *Fabbricato destinato a civile abitazione, sito in Piazza Armerina, C.da Friddani, distinto al N.C.F. del medesimo Comune al Foglio n.77, particella n.638, piano terra e primo, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 244,80;*



- *Terreno sito in Piazza Armerina, C.da Friddani, distinto al N.C.T. del medesimo Comune al Foglio n.77, particella n.639, are 32.14, qualità seminativo, classe 2, R.D. € 16,60, R.A. € 3,32;*
- *Terreno sito in Piazza Armerina, C.da Friddani, distinto al N.C.T. del medesimo Comune al Foglio n.77, particella n.640, are 2.60, di cui are 2.28, qualità uliveto, classe 3, R.D. € 0,53, R.A. € 0,35 ed are 0.32, qualità seminativo, classe 2, R.D. € 0,17, R.A. € 0,03.*

**3.13** *“ n) accerti, nei casi si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.”*

I beni appartengono per intero, ognuno per le proprie quote, ai Debitori Esecutati 1 e 2.

**3.14** *“o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell’IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all’art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.”*

Il quesito non è attinente al caso in esame, in quanto trattasi di vendita di immobili non aventi caratteristiche di lusso e quindi esenti dal pagamento dell’IVA.

**3.15** *“p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.”*

Dalle indagini effettuate, si è potuta constatare la perfetta rispondenza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.



Il sottoscritto C.T.U., rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione corredata dai seguenti allegati:

All.1) verbali di sopralluogo;

All.2) visure catastali;

All.3) planimetrie catastali;

All.4) stralcio del foglio di mappa: Comune di Barrafranca, foglio n.16, Comune di P.zza Armerina, foglio n.77;

All.5) certificati di destinazione urbanistica;

All.6) concessione ed autorizzazione edilizia ed elaborati di progetto fabbricato destinato a laboratorio artigianale, sito in Barrafranca, c.da Zotta-Sitica, foglio n.16, particella n.631 sub 2;

All.7) concessione edilizia ed elaborati di progetto fabbricato destinato a magazzino, sito in Barrafranca, c.da Zotta-Sitica, foglio n.16, particella n.718;

All.8) attestazione ufficio condono edilizio del Comune di P.zza Armerina, relativa al fabbricato destinato a civile abitazione, sito in Piazza Armerina, C.da Friddani, foglio n.77, particella n.638;

All.9) planimetrie stato di fatto;

All.10) documentazione fotografica;

All.11) computo metrico estimativo demolizione opera abusiva;

All.12) attestato di prestazione energetica (A.P.E.) fabbricato destinato a civile abitazione, sito in Piazza Armerina, c.da Friddani, foglio n.77, particella n.638;

All.13) relazione tecnica sulle prestazioni energetiche.

In Fede,

Troina, lì 15.05.2015

Il C.T.U.

Dott. Ing. Paolo Zingale

